



Superintendencia de Notariado y Registro

26. ¿Cuánto tiempo tengo para llevar a registro una licencia urbanística?

En primer lugar, se precisa que las licencias urbanísticas no son un acto objeto de registro o inscripción en folio de matrícula inmobiliaria.

Los actos que son objeto de inscripción en el registro público de la propiedad, están indicados en el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012, el cual establece:

“Artículo 4º. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.

Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
- b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Parágrafo 1º. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

(Parágrafo DEROGADO por la Ley 2220 de 2022)

Parágrafo 2º.

El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.”

Así mismo es pertinente, señalar que la licencia urbanística **es el anexo o documento necesario para la autorización de la escritura pública** que contenga un acto jurídico que deba soportarse con una licencia urbanística. Por ejemplo: El acto jurídico de división material deberá estar acompañado de la licencia urbanística de subdivisión vigente.



Superintendencia de Notariado y Registro

Obliga señalar que el Decreto 1077 de 2015, establece en relación con la vigencia de las licencias y en especial con la licencia de subdivisión lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 inciso octavo:

“Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la ley 810 de 2003 y 108 de la ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios” (cursiva y subrayado fuera de texto)

La norma transcrita es clara en señalar que la vigencia de la licencia de subdivisión es de 12 meses contados a partir de la fecha en la que quede en firme, para que se adelanten las actuaciones de autorización y registro, esto significa que la escritura que contenga un acto jurídico que requiera de la licencia de subdivisión deberá radicarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda a la ubicación del inmueble antes de que se cumplan los 12 meses que concede la norma citada, so pena de tener que tramitar una nueva licencia de subdivisión.